

Bản án số: 15/2024/DS-ST

Ngày: 17-7-2024

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG ANA**

**- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Chu Anh Hùng.

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông Đặng Văn Sơn.

2. Ông Phạm Thế Chiến.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Thu Hoài – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Nhất – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 7 năm 2024 tại phòng xử án, Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Krông Ana xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 153/2023/TLST-DS ngày 20 tháng 11 năm 2023 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 28/2024/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 5 năm 2024 và quyết định hoãn phiên tòa số 29/2024/QĐST-DS, ngày 20/6/2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng N.

Địa chỉ: số B đường L, phường T, quận B, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V – Chức vụ: Tổng giám đốc Ngân hàng N.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lưu Hải T; Chức danh: Giám đốc Ngân hàng N – Chi nhánh huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Nguyễn Thanh V1; Chức vụ: Quyền Trưởng phòng Kế hoạch kinh doanh Ngân hàng N – Chi nhánh huyện K, tỉnh Đắk Lắk, theo Quyết định ủy quyền ngày 05 tháng 12 năm 2023 của Giám đốc Ngân hàng N – Chi nhánh huyện K, Có mặt.

Bị đơn: Ông Nguyễn Vũ P, sinh năm 1979

Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1983

Hộ khẩu thường trú: Buôn K, xã D, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Nơi cư trú: Buôn D, xã D, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, Vắng mặt

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1965.  
Địa chỉ: Thôn E, xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, Có đơn xin xét xử vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 18/10/2023 và quá trình tham gia tố tụng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ông Nguyễn Vũ P và bà Nguyễn Thị T1 vay vốn tại Ngân hàng N- Chi nhánh huyện K, tỉnh Đắk Lắk 02 lần, cụ thể như sau:

Lần 1: Bà Nguyễn Thị T1 đã vay tiền Ngân hàng N- Chi nhánh huyện K, tỉnh Đắk Lắk tại hợp đồng tín dụng số: 5204LAV201800575 ngày 08/02/2018, phương thức cho vay: Hạn mức tín dụng/từng lần, thời hạn cho vay: 12 tháng, từ 08/02/2018 đến 07/02/2019, Số tiền cho vay: 100.000.000 đồng, mục đích sử dụng vốn: Chăm sóc cà phê và nuôi bò, Lãi suất cho vay: 11%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi suất chậm trả 10%/năm.

Quá trình vay thì bà Nguyễn Thị T1 chưa trả được bất kỳ khoản vay nào cho ngân hàng. Hiện tại, tổng số nợ gốc và lãi tính đến hết ngày 17/7/2024 là: 200.808.219 đồng, cụ thể: Nợ gốc: 100.000.000 đồng; Nợ lãi: 100.808.219 đồng,

Lần 2: Ông Nguyễn Vũ P và bà Nguyễn Thị T1 đã vay tiền Ngân hàng N- Chi nhánh huyện K, tỉnh Đắk Lắk tại hợp đồng tín dụng số: 5204LAV201803149 ngày 18/10/2018, Số tiền cho vay: 150.000.000 đồng, thời hạn cho vay/duy trì hạn mức: 36 tháng, từ 18/10/2018 đến 15/10/2021, lãi suất cho vay: 11%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi suất chậm trả 10%/năm.

Quá trình vay thì ông Nguyễn Vũ P và bà Nguyễn Thị T1 chưa trả được bất kỳ khoản vay nào cho ngân hàng.

Hiện tại, tổng số nợ gốc và lãi tính đến hết ngày 17/7/2024 là: 282.223.767 đồng, cụ thể: Nợ gốc: 150.000.000 đồng, Nợ lãi: 132.223.767 đồng.

Tổng nợ của hai khoản vay tính đến hết ngày 17/7/2024 là: 483.031.986 đồng, cụ thể: nợ gốc: 250.000.000 đồng, nợ lãi: 233.031.986 đồng.

Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 5204LAV201800575, bà Nguyễn Thị T1 đã giao cho ngân hàng giữ hộ 01 tài sản là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 384161 do UBND huyện K cấp ngày 15/9/2014. Thửa đất số 132, tờ bản đồ số 45, sổ vào sổ CH 01161. Diện tích 3.076,0 m<sup>2</sup>. Mục đích sử dụng: Đất trồng cây công nghiệp lâu năm. Địa chỉ tại: Buôn K, xã D, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, cấp cho ông Nguyễn Vũ P, bà Nguyễn Thị T1.

Để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 5204LAV201803149, ông Nguyễn Vũ P, bà Nguyễn Thị T1 đã thế chấp 01 tài sản là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn

liên với đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 81/2018/TC ngày 15/10/2018. Hợp đồng thế chấp được chứng thực tại UBND xã D, số chứng thực 206, quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 18/10/2018. Tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K ngày 18/10/2018 đúng quy định. Cụ thể như sau: Thửa đất số: 419 (cũ:169); Tờ bản đồ số: 27, địa chỉ thửa đất: Xã D, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 685156 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho ông Nguyễn Vũ P, bà Nguyễn Thị T1 ngày 08/10/2018.

Ngân hàng N- Chi nhánh huyện K, Đắk Lắk đã nhiều lần làm việc trực tiếp và có văn bản yêu cầu ông Nguyễn Vũ P, bà Nguyễn Thị T1 thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Tuy nhiên, tính đến nay, ông Nguyễn Vũ P, bà Nguyễn Thị T1 vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả toàn bộ nợ gốc, nợ lãi cho ngân hàng, liên tiếp vi phạm nghĩa vụ đã cam kết.

Nay, Ngân hàng yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Krông Ana giải quyết:

1. Buộc ông Nguyễn Vũ P và bà Nguyễn Thị T1 thanh toán cho Ngân hàng N số tiền nợ tính đến hết ngày 17/7/2024 là: 483.031.986 đồng, trong đó: nợ gốc: 250.000.000 đồng, nợ lãi: 233.031.986 đồng.

2. Tiền lãi tiếp tục được tính từ ngày 18/7/2024 theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 5204LAV201800575, số 5204LAV201803149 ngày 18/10/2018 cho đến khi ông Nguyễn Vũ P và bà Nguyễn Thị T1 trả xong nợ gốc cho Ngân hàng N.

3. Kể từ ngày Bản án/Quyết định của Tòa án có hiệu lực thi hành, nếu ông Nguyễn Vũ P và bà Nguyễn Thị T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng N – Chi nhánh huyện K có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự tiến hành xử lý tài sản bảo đảm của ông Nguyễn Vũ P và bà Nguyễn Thị T1 theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 81/2018/TC ngày 15/10/2018 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Đối với tài sản giữ hộ là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 384161 do UBND huyện K cấp ngày 15/9/2014. Thửa đất số 132, tờ bản đồ số 45, số vào sổ CH 01161. Diện tích 3.076,0 m<sup>2</sup>. Mục đích sử dụng: Đất trồng cây công nghiệp lâu năm. Địa chỉ tại: Buôn K, xã D, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, cấp cho ông Nguyễn Vũ P, bà Nguyễn Thị T1 thì tài sản này không đăng ký thế chấp theo quy định pháp luật nên ngân hàng không yêu cầu Tòa án tuyên phát mãi.

\*Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Vũ P và bà Nguyễn Thị T1 không có mặt tại Tòa án để trình bày ý kiến của mình.

\*Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T2 trình bày: Ông Nguyễn Vũ P và bà Nguyễn Thị T1 có nợ bà T2 tiền vật liệu xây dựng để làm nhà. Năm 2022, ông Nguyễn Vũ P và bà Nguyễn Thị T1 giao nhà tại Buôn D, xã D, huyện K, tỉnh Đắk Lắk để bà T2 cho thuê nhằm mục đích lấy tiền thuê nhà trừ tiền nợ. Hiện tại, căn nhà tại Buôn D, xã D, huyện K, tỉnh Đắk Lắk của ông Nguyễn Vũ P và bà Nguyễn Thị T1 do bà T2 đang cho người khác thuê. Bà T2 có biết việc ông Nguyễn Vũ P và bà Nguyễn Thị T1 thế chấp căn nhà này tại ngân hàng N – Chi nhánh huyện K để vay vốn. Trường hợp, ông Nguyễn Vũ P và bà Nguyễn Thị T1 không trả được nợ, bà T2 đồng ý giao căn nhà và đất để ngân hàng xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Ana tham dự phiên tòa phát biểu: Việc tiếp nhận đơn khởi kiện, thẩm quyền giải quyết vụ án, thụ lý và ra thông báo thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, xác định tư cách tham gia tố tụng đúng theo quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Đối với đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, Điều 71 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn đã vi phạm tại các Điều 70, Điều 72 và điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35; Điều 39; Điều 147, Điều 203, Điều 220, Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 463, 465, 466, 470 và Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015; Căn cứ vào Điều 90, Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; khoản 1 Điều 13 Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30 tháng 12 năm 2016; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH- 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Đề nghị hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N.

Buộc ông Nguyễn Vũ P và bà Nguyễn Thị T1 có trách nhiệm trả cho Ngân hàng N tổng số tiền là: 483.031.986 đồng (bốn trăm tám mươi ba triệu, không trăm ba mươi một nghìn, chín trăm tám mươi sáu đồng). Trong đó, T3 vay gốc: 250.000.000 đồng, T3 lãi suất: 233.031.986 đồng

Kể từ ngày 18/7/2024 ông Nguyễn Vũ P và bà Nguyễn Thị T1 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các

bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

Trường hợp ông Nguyễn Vũ P và bà Nguyễn Thị T1 không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số nợ gốc và lãi suất phát sinh tại hợp đồng tín dụng số: 5204LAV201803149 ngày 18/10/2018 thì Ngân hàng N có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án dân sự bán phát mại tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 81/2018/TC ngày 15/10/2018 được ký kết giữa ông Nguyễn Vũ P và bà Nguyễn Thị T1 và Ngân hàng N - Chi nhánh huyện K, Đắk Lắk để thu hồi nợ; Sau khi ông Nguyễn Vũ P và bà Nguyễn Thị T1 thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, thì Ngân hàng N phải trả lại cho ông Nguyễn Vũ P và bà Nguyễn Thị T1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã thế chấp trên.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định về nội dung vụ án như sau:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền: Căn cứ đơn khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án nhân dân huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk xác định quan hệ pháp luật: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại thời điểm Ngân hàng khởi kiện bị đơn ông Nguyễn Vũ P và bà Nguyễn Thị T1 có nơi cư trú tại Buôn D, xã D, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Do vậy, Tòa án nhân dân huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[2] Về thủ tục tố tụng: Sau khi thụ lý vụ án, do không tổng đạt trực tiếp được cho bị đơn, Tòa án đã niêm yết các văn bản tố tụng là đảm bảo việc cấp, tổng đạt văn bản tố tụng theo quy định tại Điều 179 BLTTDS. Tuy nhiên, bị đơn không tham gia tố tụng cũng như không có mặt tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và các phiên hoà giải là từ bỏ quyền và không thực hiện nghĩa vụ của mình. Tại phiên tòa lần thứ nhất bị đơn vắng mặt, nên HĐXX đã hoãn phiên tòa và tổng đạt quyết định hoãn phiên tòa cho bị đơn. Tại phiên tòa hôm nay bị đơn vắng mặt không có lý do, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt. Do vậy, HĐXX áp dụng Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, để xét xử vắng mặt là đảm bảo đúng quy định pháp luật.

[3] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng: Ông Nguyễn Vũ P và bà Nguyễn Thị T1 đã vay tiền Ngân hàng N – Chi nhánh huyện K, Đắk Lắk cụ thể như sau:

Lần 1: Bà Nguyễn Thị T1 đã vay tiền Ngân hàng N- Chi nhánh huyện K, tỉnh Đắk Lắk tại hợp đồng tín dụng số: 5204LAV201800575 ngày 08/02/2018, phương thức cho vay từng lần, thời hạn cho vay: 12 tháng, từ 08/02/2018 đến 07/02/2019, Số tiền cho vay: 100.000.000 đồng, mục đích sử dụng vốn: Chăm sóc cà phê và nuôi bò, Lãi suất cho vay: 11%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi suất chậm trả 10%/năm.

Lần 2: Ông Nguyễn Vũ P và bà Nguyễn Thị T1 đã vay tiền Ngân hàng N- Chi nhánh huyện K, tỉnh Đắk Lắk tại hợp đồng tín dụng số: 5204LAV201803149 ngày 18/10/2018, Số tiền cho vay: 150.000.000 đồng, thời hạn duy trì hạn mức: 36 tháng, từ 18/10/2018 đến 15/10/2021, lãi suất cho vay: 11%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi suất chậm trả 10%/năm.

Quá trình vay, ông Nguyễn Vũ P và bà Nguyễn Thị T1 chưa trả cho Ngân hàng được bất kỳ khoản tiền nợ gốc và lãi nào. Hiện nay đã quá hạn nhưng ông Nguyễn Vũ P và bà Nguyễn Thị T1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ như đã cam kết. Việc không thực hiện nghĩa vụ trả nợ của ông Nguyễn Vũ P và bà Nguyễn Thị T1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bên vay theo các hợp đồng đã ký kết và theo quy định tại khoản 1 Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Tại khoản 1 Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *“Bên vay tài sản là tiền thì phải trả đủ tiền khi đến hạn; Nếu tài sản là vật thì phải trả vật cùng loại đúng số lượng, chất lượng, trừ trường hợp có thoả thuận khác”*.

Vì vậy, Ngân hàng khởi kiện là có căn cứ, nên cần buộc ông Nguyễn Vũ P và bà Nguyễn Thị T1 phải trả cho Ngân hàng số tiền vay gốc của hai hợp đồng tín dụng là 250.000.000 đồng là đảm bảo đúng quy định pháp luật.

Về lãi suất: Lãi suất áp dụng là 11%/năm, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Căn cứ khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng, để tính lãi suất theo đúng hợp đồng đã ký kết kể từ khi giao dịch cho đến khi thanh toán hết các khoản nợ gốc và lãi phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Đối với hợp đồng tín dụng số: 5204LAV201800575 ngày 08/02/2018: Lãi suất trong hạn được tính như sau: Từ ngày vay 08/02/2018 đến ngày 17/7/2024 là 2470 ngày, lãi suất 11% thành tiền 70.882.192 đồng; Lãi suất quá hạn: từ ngày 09/02/2019 đến ngày 17/7/2024 là 1986 ngày, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn nên lãi quá hạn là 5,5% thành tiền 29.926.027 đồng. Tổng lãi trong hạn và quá hạn là: 70.882.192 đồng + 29.926.027 đồng = 100.808.219 đồng.

Đối với hợp đồng tín dụng số: 5204LAV201803149 ngày 18/10/2018: Lãi suất trong hạn được tính như sau: Từ ngày vay 19/10/2018 đến ngày 17/7/2024 là 2217 ngày, lãi suất 11% thành tiền 92.986.164 đồng; Lãi suất quá hạn: từ ngày 15/10/2019 đến ngày 17/7/2024 là 1737 ngày, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất

trong hạn nên lãi quá hạn là 5,5% thành tiền 39.237.603 đồng. Tổng lãi trong hạn và quá hạn là: 92.986.164 đồng + 39.237.603 đồng = 132.223.767 đồng.

Như vậy, HĐXX buộc ông Nguyễn Vũ P và bà Nguyễn Thị T1 phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng tổng số tiền của hai hợp đồng tín dụng là: 483.031.986 đồng, cụ thể: nợ gốc: 250.000.000 đồng, nợ lãi: 233.031.986 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày tuyên án sơ thẩm ông Nguyễn Vũ P và bà Nguyễn Thị T1 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

[4] Về tài sản thế chấp: Khi vay tiền tại hợp đồng tín dụng số: 5204LAV201803149 ngày 18/10/2018 ông Nguyễn Vũ P và bà Nguyễn Thị T1 đã thế chấp cho Ngân hàng: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CM 685156 đối với thửa đất số 419 (cũ 169), tờ bản đồ số 27, diện tích 196 m<sup>2</sup> được UBND huyện K, cấp ngày 08/10/2018 cho ông Nguyễn Vũ P và bà Nguyễn Thị T1, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 81/2018/TC ngày 15/10/2018 được ký kết giữa ông Nguyễn Vũ P, bà Nguyễn Thị T1 và Ngân hàng N - Chi nhánh huyện K, Đắk Lắk.

Xét thấy việc thế chấp trên của các bên đương sự là hợp pháp, hợp đồng thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền đúng theo quy định của pháp luật tại khoản 2 Điều 292 Bộ luật dân sự 2015. Áp dụng Điều 293 Bộ luật dân sự 2015, Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ; khoản 1 Điều 13 Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30 tháng 12 năm 2016 về giao dịch bảo đảm tuyên: Trường hợp ông Nguyễn Vũ P và bà Nguyễn Thị T1 không tự nguyện thanh toán đủ số nợ gốc và lãi suất phát sinh tại hợp đồng tín dụng số: 5204LAV201803149 ngày 18/10/2018 thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự bán phát mãi tài sản thế chấp để thanh toán nợ cho ngân hàng.

Sau khi ông Nguyễn Vũ P và bà Nguyễn Thị T1 thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng N có nghĩa vụ trả lại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Vũ P và bà Nguyễn Thị T1.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn ông Nguyễn Vũ P và bà Nguyễn Thị T1 phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng, số tiền này nguyên đơn Ngân hàng N đã nộp tạm ứng, nên ông Nguyễn Vũ P và bà Nguyễn Thị T1 phải trả cho Ngân hàng N.

[6] Về án phí: bị đơn ông Nguyễn Vũ P và bà Nguyễn Thị T1 phải chịu 11.958.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Theo mức tính: **483.031.986 đồng**

=20.000.000 đồng + 83.031.986 đồng x 4% = 23.321.000 đồng. Hoàn trả cho Ngân hàng N số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

**Vì các lẽ trên:**

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, Điều 177, Điều 179, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 317, Điều 318, Điều 323, Điều 463, Điều 465, Điều 466, Điều 468, Điều 470 của Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ vào Điều 90, khoản 2 Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ; khoản 1 Điều 13 Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30 tháng 12 năm 2016 của ngân hàng N1; khoản 2 Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH- 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N.

Buộc ông Nguyễn Vũ P và bà Nguyễn Thị T1 có trách nhiệm trả cho Ngân hàng N tổng số tiền là: 483.031.986 đồng (bốn trăm tám mươi ba triệu, không trăm ba mươi một nghìn, chín trăm tám mươi sáu đồng). Trong đó, T3 vay gốc: 250.000.000 đồng, T3 lãi suất: 233.031.986 đồng.

Kể từ ngày 18/7/2024 ông Nguyễn Vũ P và bà Nguyễn Thị T1 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

Trường hợp ông Nguyễn Vũ P và bà Nguyễn Thị T1 không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số nợ gốc và lãi suất phát sinh tại hợp đồng tín dụng số: 5204LAV201803149 ngày 18/10/2018 thì Ngân hàng N có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án dân sự **xử lý tài sản thế chấp** theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 81/2018/TC ngày 15/10/2018 được ký kết giữa ông Nguyễn Vũ P, bà Nguyễn Thị T1 và Ngân hàng N - Chi nhánh huyện K, Đắc Lắc để thu hồi nợ, tài sản bán phát mãi là:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 685156 đối với thửa đất số 419 (cũ 169), tờ bản đồ số 27, địa chỉ thửa đất: Xã D, huyện K, tỉnh Đắc Lắc, diện tích 196 m<sup>2</sup> được UBND huyện K, cấp ngày 08/10/2018 cho ông Nguyễn Vũ P và bà Nguyễn Thị T1.

Sau khi ông Nguyễn Vũ P và bà Nguyễn Thị T1 thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, thì Ngân hàng N phải trả lại cho ông Nguyễn Vũ P và bà Nguyễn Thị T1

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã thế chấp trên.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc ông Nguyễn Vũ P và bà Nguyễn Thị T1 có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng N số tiền 3.000.000 đồng (ba triệu đồng).

Về án phí: Ông Nguyễn Vũ P và bà Nguyễn Thị T1 phải chịu 23.321.000 đồng (*hai mươi ba triệu, ba trăm hai mươi một nghìn đồng*), tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng N số tiền 11.030.643 đồng (*mười một triệu, không trăm ba mươi nghìn, sáu trăm bốn ba đồng*), tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2021/0015684, ngày 14/11/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Ana.

Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn luật định 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn ông Nguyễn Vũ P, bà Nguyễn Thị T1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T2 vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ.

*Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.*

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Krông Ana;
- Chi cục THADS huyện Krông Ana;
- Các đương sự;
- Lưu VP, Hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Chu Anh Hùng**